

DIRECTORIO		DELTA LEASING HABITACIONAL S.A. (Sociedad Anónima Cerrada) Inscripción en Registro de Valores N° 606			
Presidente :	Helmut Stehr Wilckens	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS Al 31 de Diciembre de 2008 y 2007 (Expresado en miles de pesos)			
Directores :	Héctor Enriquez Recabarren				
	Bruno Prato Gardella				
	Carlos Herl Marinot				
Gerente General :	Gonzalo Bernaldes Cuevas				
BALANCES GENERALES					
ACTIVOS		2008	2007	PASIVOS Y PATRIMONIO	
		MS	MS	2008	2007
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		5.641.123	6.772.960	MS	MS
TOTAL ACTIVOS FIJOS		2.757	7.554	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	3.678.944
TOTAL OTROS ACTIVOS		400.225	367.062	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	2.048.831
				TOTAL PATRIMONIO	316.330
TOTAL ACTIVOS		6.044.105	7.147.576	TOTAL PASIVOS	6.044.105
					7.147.576
ESTADO DE RESULTADOS			ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO		
	2008	2007		2008	2007
	MS	MS		MS	MS
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(523.020)	(51.632)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN	78.092	123.077
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACIÓN	(589.843)	(198.326)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	399	(542.455)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(1.112.863)	(249.958)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(925)	(1.826)
IMPUESTO A LA RENTA	187.045	30.770	EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(2.843)	(9.862)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(925.818)	(219.188)	VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	74.723	(431.116)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS					
<p>Nota 1 – Inscripción en el Registro de Valores Delta Leasing Habitacional S.A., es una Sociedad Anónima Cerrada, sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, y se encuentra inscrita bajo el número 606 del Registro de Valores.</p> <p>Nota 2 - Criterios Contables Aplicados a) Período contable Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2008 y 2007. b) Bases de preparación Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y a normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. En caso de discrepancias primarán las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros. c) Bases de presentación Los estados financieros y sus respectivas notas al 31 de diciembre de 2007, han sido actualizados extracontablemente en un 8,9% para efectos comparativos y se encuentran expresados en moneda al 31 de diciembre de 2008. d) Corrección monetaria En los presentes estados financieros se han aplicado las normas de corrección monetaria vigentes. Asimismo, los saldos de las cuentas de ingresos y gastos fueron ajustados monetariamente para expresarlos a valores de cierre. El detalle de la corrección monetaria se demuestra en Nota 16 y su efecto se registra en resultados. Los factores de actualización utilizados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 son 8,9% y 7,4% respectivamente. e) Bases de conversión Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento y moneda extranjera, se presentan valorizados en moneda nacional al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2008 y 2007 de acuerdo a la siguiente paridad: Unidad de Fomento Año 2008 \$ 21.452,57 Año 2007 \$ 19.622,66 Dólar Estadunidense (observado) Año 2008 \$ 636,45 Año 2007 \$ 562,39 f) Estimación deudas incobrables Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, se ha constituido provisión por gastos de ejecución, concepto que cubre los costos de juicios, rehabilitación de viviendas, lucro cesantes, gastos de relocalización y gastos de cobranza. Se ha estimado que los ítems indicados representan el 5% de los ingresos por arriendo. La provisión de estimación de incobrables se presenta rebajando la partida Deudores por ventas de corto plazo. g) Tratamiento de los contratos de leasing habitacional Los bienes raíces que la Sociedad adquiere junto a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscribe, se registran en cuentas por cobrar con abonos a ingresos diferidos, por el valor total del contrato, la cobranza de las cuotas de arrendamiento rebajan las cuentas por cobrar, en tanto los ingresos se reconocen sobre base devengada rebajando los ingresos diferidos. Para efectos de presentación, las partidas Cuentas por cobrar e Ingresos diferidos se presentan netas, en el rubro Otros activos circulantes y menos estimaciones de incobrables. Acontar de marzo de 2004, se inició el registro de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de acuerdo a las modificaciones señaladas en el DL 120, es decir se registran los subsidios habitacionales al inicio del contrato de arrendamiento, procediéndose a reflejar una cuenta por cobrar con abono a ingresos anticipados, ambos ítems son presentados como activos y pasivos en forma separada. Una vez recibidos los bonos de subsidios serán registrados en el rubro Valores negociables con abono a la cuenta por cobrar correspondiente. h) Activos fijos Los bienes del activo fijo se presentan a sus valores de costo de adquisición, corregidos monetariamente, y no considera retenciones derivadas de normativa aplicada por la Superintendencia de Valores y Seguros. i) Depreciación del activo fijo Las depreciaciones han sido determinadas a base del método lineal de acuerdo a su vida útil remanente. j) Impuesto a la renta y diferidos La Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta por presentar renta líquida imponible negativa. A contar del 1 de enero de 2000 los impuestos diferidos se registran, de acuerdo a lo señalado en la Circular Nro. 1466 del 27 de enero de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros, determinados sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria de activos y pasivos y su base contable, conforme a los Boletines Técnicos Nos. 60, 68 y 71 del Colegio de Contadores de Chile A.G. k) Ingresos de explotación Los ingresos de explotación corresponden a los arriendos devengados, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arriendo con promesa de compraventa. Adicionalmente se reconoce como ingresos de explotación el producto de la venta de cartera realizada directamente a terceros. l) Software computacional Los principales softwares utilizados por la Sociedad, se encuentran arrendados y sus costos son cargados mensualmente a resultados.</p>			<p>m) Estado de flujos de efectivo Se han considerado como efectivo equivalente, inversiones de corto plazo de rápida conversión en monto de efectivo conocido, dentro de un plazo no superior de 90 días y por los cuales no existe riesgo de pérdida de valor derivado de dicha conversión. El concepto de operación empleado en la clasificación del flujo de efectivo, es el descrito por el Boletín Técnico Nro. 50 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y la Circular Nro. 1.312 de la Superintendencia de Valores y Seguros.</p> <p>Nota 3 - Cambios Contables Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no presenta cambios contables en relación con el periodo anterior.</p> <p>Nota explicativa De acuerdo a la Norma de Caracter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se presenta la publicación resumida de los Estados Financieros de Delta Leasing Habitacional S.A. Notas Explicativas e Informe de auditores independientes. Los Estados Financieros completos con sus respectivas notas explicativas e informe emitidos por los auditores independientes Surlatina Auditores Ltda. - Grand Thornton, con fecha 26 de febrero de 2009, se encuentran a disposición del público en disposición del público en las oficinas de la Sociedad (General Holley N° 2381, oficina 1405 piso 14 Providencia) y de la Superintendencia de Valores y Seguros.</p> <p style="text-align: center;">INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES</p> <p>A los señores Directores y Accionistas de: Delta Leasing Habitacional S.A.</p> <p>Hemos efectuado auditorías a los balances generales de Delta Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y a los correspondientes estados de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes Notas), es responsabilidad de la Administración de Delta Leasing Habitacional S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.</p> <p>Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones reveladas en los estados financieros. Una auditoría comprende, también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de Delta Leasing Habitacional S.A., así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.</p> <p>La Sociedad al 31 de diciembre de 2008 y 2007, presenta resultado operacional negativo por un monto ascendente a MS (523.020) y MS (51.632) y su patrimonio descendió desde MS 1.242.148 en 2007 a MS 316.330 en 2008. Con fecha 15 de noviembre de 2008 la Sociedad debió pagar a la Corporación Interamericana de Inversiones la cuota semestral por US\$ 466.666,67 (Capital) la que a la fecha se encuentran en proceso de negociación, como se indica en Nota N° 20). Además, de acuerdo con el contrato de préstamo con dicha Corporación, la Sociedad debe mantener un coeficiente de deuda/patrimonio no superior a 12 veces, índice que no se cumple al 31 de diciembre de 2008, por lo tanto dicha Corporación está facultada para declarar el préstamo vencido e inmediatamente exigible. Por lo tanto la continuidad de las futuras operaciones de la Sociedad en el curso normal de sus negocios dependerá de su capacidad para generar ingresos o del apoyo financiero de los accionistas o que sus principales acreedores les reestructuren el pago de la deuda.</p> <p>En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieran haber sido necesarios, en relación con las materias mencionadas en el párrafo anterior, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Delta Leasing Habitacional S.A. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile</p> <p>SURLATINA AUDITORES LTDA.- GRAND THORNTON</p> <p>Jaime Goti Garrido Socio</p> <p>Santiago, Chile 26 de febrero de 2009</p>		